

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Penyelidikan dan Penyidikan

1. Penyelidikan

Menurut Pasal 1 Angka 5 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) jo. Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 2002, penyelidikan didefinisikan sebagai serangkaian langkah yang diambil untuk mencari dan menemukan peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana. Tujuan dari penyelidikan ini adalah untuk menentukan apakah penyidik dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut.¹³

Penyelidikan merupakan bentuk tindakan pada tahap pertama sebelum ke proses penyidikan terhadap tindak pidana yang telah terjadi. Sebelum masuk ke tahap penyidikan, dilakukanlah terlebih dahulu proses penyelidikan oleh pejabat penyidik, dengan maksud dan tujuan mengumpulkan bukti permulaan atau bukti cukup agar bisa lanjut ke tahap penyidikan.¹⁴ Tujuan dari penyelidikan untuk menguji atas kebenaran atas sebuah informasi yang berupa laporan ataupun pengaduan sehingga hal itu bisa dijadikan bukti kuat untuk tindakan selanjutnya. Bilamana tidak

¹³ Andi Muhammad Sofyan, Abd Assis, Amir Ilya., *Hukum Acara Pidana*. Kencana, Edisi Ketiga. Jakarta. 2014. Hlm.80

¹⁴ M. Yahya Harahap. *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP; Penyidikan Dan Penuntutan*. Sinar Grafika. Edisi Kedua. Jakarta. 2009. Hlm. 101

dilakukannya proses penyelidikan maka akan terjadi akibat kesalahan seperti kesalahan penangkapan karena penyelidikan tidak maksimal dari laporan atau peristiwa yang diduga tindak pidana tersebut.

Dengan demikian, KUHAP menetapkan tanggung jawab kepada aparat negara dalam penegakan hukum untuk mengambil langkah-langkah ketika terjadi suatu kejadian. Langkah-langkah ini dapat diambil melalui laporan, pengaduan dalam bentuk informasi, atau informasi yang diperoleh langsung oleh aparat penegak hukum. Tindakan tersebut bertujuan untuk mengidentifikasi kejadian apakah memenuhi syarat dan termasuk dalam kategori tindak pidana, atau sebaliknya, tidak termasuk dalam peristiwa tindak pidana.¹⁵

Kepolisian, dalam melaksanakan tugasnya, harus berpegang pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia. Dengan demikian, pihak kepolisian dapat menjalankan tanggung jawabnya secara etis, bermoral, dan dengan komitmen yang sungguh-sungguh.¹⁶

¹⁵ Hartono. *Penyidikan dan Penegakan Hukum Pidana melalui pendekatan Hukum Progresi*. Sinar Grafika. Jakarta. 2010. Hlm.19-20

¹⁶ Ridolof Wenand Baltimuri., *Kinerja Penyidik Polri Analisis Peran Kepribadian Dan Komitmen Organisasional*. Literasi Nusantara Abadi. Malang. 2021. Hlm. 64.

Menurut hukum, fungsi dan wewenang penyidik tercantum dalam Pasal 5 KUHAP, yang terdiri dari empat bagian utama, yaitu:¹⁷

1) Menerima laporan berbentuk pengaduan

Pihak kepolisian atau penyidik akan memproses pengaduan tersebut atas peristiwa dugaan tindak pidana guna dilakukannya penyelidikan awal atau pra penyelidikan. Menurut Pasal 1 Angka 24 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), setiap orang memiliki hak dan kewajiban untuk melaporkan peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana kepada aparat penegak hukum yang berwenang, dalam hal ini adalah kepolisian. Setelah itu, tahap pra-penyidikan dilakukan, di mana penyidik berkewajiban untuk mengkaji, meneliti, dan mengolah laporan atau pengaduan yang telah disampaikan.¹⁸

2) Mencari Keterangan dan barang bukti

Dalam melakukan pra penyelidikan tersebut, harus disertai dengan keterangan dari pelapor serta barang bukti yang menguatkan, selanjutnya ialah pengumpulan fakta dan data atas peristiwa tindak pidana tersebut. Berdasarkan data dan fakta yang telah diperoleh, pihak kepolisian atau penyidik dapat menyimpulkan bahwa peristiwa ini termasuk dalam kategori tindak pidana. Informasi yang terkumpul

¹⁷ Diah Resti. Niken Kurnia. Ahmat Luqman. David Aldo. *Mekanisme Penyelidikan, Penyidikan Dan Mengadili Di Indonesia Pasca Orde Baru*. Juli. 2023. Surabaya. Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik, dan Humaniora (JURRISH). Vol.2

¹⁸ *Ibid.* Hlm. 4

tersebut akan menjadi dasar untuk melanjutkan proses penyidikan selanjutnya.¹⁹

3) Menyuruh berhenti orang yang dicurigai

Hal ini diatur dalam Pasal 5 KUHAP, yang menjelaskan bahwa penyelidikan terhadap identitas seseorang yang dicurigai dan penghentian sementara terhadap orang tersebut dalam kasus tindak pidana dapat dilakukan tanpa memerlukan surat perintah khusus. Dalam pasal ini, ditegaskan bahwa aparat penyelidik, dalam hal ini kepolisian, berhak melakukan pemeriksaan identitas tanpa harus mengajukan permohonan resmi, karena tindakan tersebut merupakan hal yang wajar dalam proses penyelidikan terhadap sesuatu yang dicurigai. Bilamana kepolisian mengalami kesulitan dalam proses penyelidikan, maka ditempuh jalan sesuai dengan hukum yakni aparat penyelidik mempersiapkan surat terkait perintah untuk menghadapkan atau surat perintah penangkapan yang ditujukan kepada orang yang dicurigai.

4) Tindakan lain menurut hukum

Tindakan lain yang diatur oleh hukum adalah tindakan yang dapat dipertanggungjawabkan, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang dan dilakukan secara sah. Tindakan ini dapat dilakukan

¹⁹ Diah Resti. Niken Kurnia. Ahmat Luqman. David Aldo. *Op.cit.* Hlm. 5

dengan paksaan jika sesuai dengan fungsi dan wewenang yang diberikan berdasarkan perintah penyidik, yang mencakup:

- a) Larangan untuk meninggalkan suatu lokasi, serta tindakan penyitaan, penangkapan, dan penggeledahan.
- b) Pemeriksaan terhadap surat-surat
- c) Memotret seseorang dan mengambil sidik jari
- d) Membawa dan menghadapkan orang yang dicurigai sebelumnya untuk dihadapkan kepada penyidik yakni kepolisian.

2. Penyidikan

Penyidikan adalah serangkaian langkah yang dilakukan oleh penyidik setelah proses penyelidikan selesai. Proses ini bisa berlangsung cukup lama, dimulai dari pencarian dan pengumpulan barang bukti, kemudian dilanjutkan dengan penindakan, penggeledahan, dan penyitaan. Setelah itu, penyidikan memasuki tahap pemeriksaan, pemberkasan, hingga penyerahan berkas perkara, barang bukti, dan tersangka kepada penuntut umum atau pihak kejaksaan.

Penyidikan adalah suatu langkah kepolisian untuk mendapatkan fakta atau lebih tepatnya mengungkapkan tindak pidana dengan menanyakan siapa, apa, di mana, bagaimana, dan mengapa tindak pidana tersebut dilakukan. Dugaan terhadap individu atau sekelompok orang yang dikatakan melakukan suatu pelanggaran pidana harus dibuktikan dengan tepat melalui pembuktian

yang masuk akal di pengadilan, bukti tersebut akan diperoleh melalui tahap investigasi atau penyidikan.²⁰

Penyidikan menurut M. Yahya Harahap adalah langkah lanjutan setelah penyelidikan terhadap suatu tindak pidana. Ketentuan dan batasan yang ketat dalam penerapan upaya paksa setelah pengumpulan bukti awal yang cukup untuk memperjelas suatu peristiwa yang layak diduga sebagai tindak pidana.²¹

Pemberian kewenangan terhadap penyidik memiliki dasar demi mengemban suatu kewajiban untuk mempertahankan hukum serta kepentingan ketertiban masyarakat juga kepentingan perlindungan terhadap tersangka. Pemberian kewenangan tersebut merupakan suatu tanggung jawab pelaksanaan penegakan hukum dan ketertiban. Tugas dan kewenangan penyidik juga diatur dalam dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia, menjelaskan bahwa penyidik memiliki berbagai tugas dan kewenangan yang mendukung proses penyidikan tindak pidana.

Tugas dan Kewenangan Penyidik Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1), penyidik memiliki sejumlah kewenangan penting, antara lain:

²⁰ Adrianus Meliala, Aryanto Sutadi. G. Ambar Wulan, Heru Susetyo, Sagara Budi Harahap, 2013. *Diskresi Kepolisian: Dalam Tinjauan Hukum dan Implementasinya di Lapangan*, Kompolnas. Jakarta. Hlm. 37

²¹ M. Yahya Harahap. *Op.cit.* Hlm. 122

1. Penangkapan dan Penahanan: Penyidik berhak untuk menangkap dan menahan individu yang diduga terlibat dalam aktivitas kriminal.
2. Penggeledahan dan Penyitaan: Merupakan bagian dari wewenang penyidik, yang memungkinkan mereka untuk melakukan penggeledahan di lokasi tertentu dan menyita barang-barang yang relevan sebagai bukti dalam kasus yang sedang ditangani.
3. Larangan Masuk atau Keluar: Dalam rangka menjaga proses penyidikan, penyidik dapat melarang seseorang untuk memasuki atau meninggalkan lokasi kejadian perkara.
4. Memanggil Saksi dan Tersangka: Penyidik memiliki wewenang untuk memanggil individu guna melakukan pemeriksaan, baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka.
5. Menghadirkan Ahli: Penyidik juga dapat mendatangkan ahli yang diperlukan untuk memberikan keterangan yang relevan dalam pemeriksaan perkara.
6. Menghentikan Penyidikan: Penyidik berhak untuk menghentikan penyidikan apabila dianggap perlu.

Dengan demikian, kewenangan tersebut memastikan penyidik dapat menjalankan tugasnya secara efektif dan profesional dalam mengungkap fakta hukum. Pentingnya kewenangan penyidik memegang peranan yang krusial dalam penegakan hukum, karena menjamin bahwa proses penyidikan

dapat berlangsung secara efektif dan efisien. Dengan adanya kewenangan ini, penyidik dapat mengumpulkan bukti yang diperlukan untuk mengungkap tindak pidana dan menemukan pelaku kejahatan, sehingga mendukung terciptanya keadilan dalam sistem peradilan pidana.

Proses ini tidak hanya mencakup penggunaan berbagai teknologi pendukung yang ada, tetapi juga melibatkan penerapan berbagai perkembangan teori hukum dalam upaya mencari dan menemukan alat bukti serta fakta hukum yang relevan.²²

B. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana Korupsi

1. Pengertian Tindak Pidana Korupsi

Tindak pidana korupsi merupakan tindakan yang dilakukan oleh individu atau kelompok dengan tujuan untuk memperkaya diri sendiri. Tindakan ini termasuk dalam kategori pelanggaran hukum, karena dapat berdampak merugikan bangsa dan negara.

Menurut Kartono, Tindak Pidana Korupsi merupakan perilaku atau tindakan yang memanfaatkan wewenang dan posisi untuk meraih keuntungan pribadi, merugikan kepentingan masyarakat dan negara, dengan alasan untuk memperkaya diri sendiri atau kelompok.²³

²² Hartono. 2010. *Op.cit.* Hlm. 10

²³ Kartini Karto Nomor *Patologi Sosial*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2003. Hlm. 80

Meskipun terdapat berbagai pengertian mengenai korupsi, secara yuridis definisi korupsi, baik dari segi arti maupun jenisnya, telah dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, serta Undang-Undang sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1971. Penerbitan Undang-Undang Korupsi ini bertujuan, seperti yang diuraikan dalam konsiderans, untuk memenuhi dan mengantisipasi perkembangan serta kebutuhan hukum masyarakat. Diharapkan, undang-undang ini dapat mencegah dan memberantas tindak pidana korupsi secara lebih efektif, guna melindungi keuangan negara dan perekonomian masyarakat secara umum.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Pasal 1 Angka 1 merumuskan pengertian keuangan negara sebagai berikut: “Keuangan negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.” Kerugian keuangan negara itulah yang menjadi dasar utama bisa dikatakannya Tindak Pidana Korupsi oleh seseorang maupun kelompok.

2. Unsur-Unsur Tindak Pidana Korupsi

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 mengenai Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, terdapat beberapa unsur yang dapat diidentifikasi, antara lain:

1. Secara melawan hukum.
2. Memperkara diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi.
3. Merugikan keuangan negara atau perekonomian negara.²⁴

Menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, istilah "melawan hukum" mencakup pengertian baik secara formal maupun materiil. Meskipun suatu tindakan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, tindakan tersebut tetap dapat dianggap melanggar rasa keadilan masyarakat dan norma-norma yang ada dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga tetap dapat dikenakan sanksi pidana.

Perumusan ketentuan mengenai tindak pidana korupsi dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 menegaskan bahwa unsur melawan hukum dalam ketentuan tersebut berfungsi sebagai sarana untuk memperkaya diri sendiri, orang lain, ataupun korporasi. Di sisi lain, istilah "merugikan" merujuk pada situasi di mana terjadi kerugian atau pengurangan dalam

²⁴ R. Wiyono, *Nomor Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*, Jakarta, 2001. Hlm. 30

kepemilikan orang lain. Dengan demikian, unsur merugikan ini dapat diartikan sebagai berkurangnya sumber daya keuangan negara. Bilamana suatu tindakan tersebut telah merugikan keuangan negara, tetapi jika dilakukan tidak melawan hukum, perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau korporasi, maka bisa dikatakan bukan termasuk kedalam Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001.

Pasal 2 dengan tegas menyatakan bahwa Tindak Pidana Korupsi mencakup segala perbuatan yang merugikan keuangan negara atau perekonomian nasional. Hal ini berlaku tidak hanya bagi pegawai negeri dan pejabat publik, tetapi juga bagi individu yang tidak memiliki hubungan langsung dengan instansi pemerintahan.

Sedangkan pada Pasal 3 lebih menekankan pada penyalahgunaan kewenangan yang dilakukan oleh seseorang yang memiliki kekuasaan atau jabatan. Penyalahgunaan kekuasaan atau kewenangan ini dilakukan dengan tujuan untuk memperkaya diri sendiri, orang lain, atau suatu pihak tertentu (misalnya korporasi), yang mengakibatkan kerugian bagi negara. Pada Februari 2023 dilakukannya penangkapan oleh pihak Kepolisian Polres Malang Kota, yang mana oknum tersebut ditangkap langsung di Kantor

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dan sedang melakukan serah terima permintaan uang tambahan dengan korban.²⁵

3. Sebab-Sebab Tindak Pidana Korupsi

Penyebab terjadinya tindak pidana korupsi merupakan hal yang sangat kompleks, melibatkan interaksi antara berbagai faktor internal dan eksternal. Memahami faktor-faktor tersebut menjadi krusial untuk merumuskan strategi pencegahan yang efektif dalam upaya memberantas korupsi di masyarakat. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diperhatikan:

a) Faktor Internal:

1. Sifat serakah
2. Gaya hidup yang konsumtif yang tidak memadai
3. Moral yang dinilai lemah

b) Faktor Eksternal:²⁶

1. Aspek Sosial; Menurut teori Merton, ketika kondisi sosial di suatu wilayah terlalu mengekang aspirasi untuk mencapai kesuksesan ekonomi dan membatasi peluang untuk meraihnya, hal ini dapat mengakibatkan meningkatnya tingkat korupsi.

²⁵ Yudistira Satya Wira Wicaksana. 2023. *Op cit*

²⁶ Ratu Wida. Erviyanti Rosmaida. Christloy Totota. Irwan Triadi. Oktober. 2023. *Sikap Anti korupsi Bagi Calon Legislatif Dalam Rangka Penanggulangan Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia Sebagai Wujud Bela Negara*. Doktrin: Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik. Vol.1. Jakarta

2. Aspek Politik: Seseorang yang memiliki kekuatan atau kedudukan yang tinggi atas politik hanya mengharapkan keuntungan dengan mengenyampingkan kewajibannya sebagai pemimpin.
3. Aspek Hukum: Penegakan hukum yang tidak maksimal belum bisa memberikan efek jera. Hal ini juga termasuk kedalam factor penyebab korupsi terus-menerus terjadi.
4. Aspek Ekonomi: Kebijakan atas ekonomi yang tidak partisipasif, tidak transparan, dan tidak akuntabel.
5. Aspek Organisasi: Organisasi memberi andil atas terjadinya korupsi, karena membuka jalan peluang atau kesempatan. Tentunya sebelum adanya hal tersebut, pasti ada factor pendorong yang kuat dalam organisasi tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

1. Pengertian Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki dasar hukum yang dijelaskan dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal ini menegaskan bahwa HGB diperoleh dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dari tanah milik orang lain. Selanjutnya, Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan status HGB meliputi tanah negara, tanah dengan Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Berbeda dengan Hak Milik, yang merupakan hak yang paling lengkap di antara hak-hak atas tanah, Hak Milik

menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang sifatnya turun-temurun, terkuat, dan paling komprehensif, yang dapat dimiliki oleh individu. Hak ini juga mempertimbangkan fungsi sosial yang terkandung di dalamnya.²⁷

Menurut Bachtiar Effendi dalam bukunya yang membahas tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya “Sertipikat tanah ialah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.”²⁸

Menurut Urip Santoso, dikenal dengan sebutan *rechts cadastre/legal cadaster* (kadaster hak), maksudnya ialah kadaster yang akan mewujudkan kepastian hukum dalam hal kepastian status hak yang didaftar, kepastian atas subjek hak, dan kepastian objek hak dengan hasil akhir berupa sertipikat sebagai tanda bukti haknya.²⁹ *Fiscal cadaster/belasting cadaster* (kadaster pajak), maksudnya adalah Kadaster fiskal, atau biasa disebut kadaster pajak, adalah suatu sistem yang dibentuk untuk memfasilitasi pemungutan pajak tanah secara adil dan merata. Hasil akhir dari sistem ini berupa surat tanda bukti pembayaran pajak tanah, yang kini lebih dikenal dengan istilah Surat

²⁷ Agung Basuki Prasetyo, ‘*Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bengkulu Di Indonesia*’, *Law, Development and Justice Review*, 1.1 (2018), 97–104

²⁸ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung. Hlm 25

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Edisi Pertama. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012). Hlm. 278.

Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, atau disingkat SPPT PBB.).³⁰

2. Subyek Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sesuai aturan pada Pasal 36 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka dapat disimpulkan bahwa subyek dalam Hak Guna Bangunan adalah:³¹

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Badan Hukum yang didirikannya menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Negara Indonesia

Kaitannya dengan apa yang ada pada Pasal 36 Ayat 2 UUPA ditentukannya bahwa:

”Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melimpahkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.”

Subyek terkait Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki kewajiban yang mana ditetapkan pada Pasal 30 dan 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah di Indonesia, antara lain:

³⁰ *Ibid.* Hlm. 278

³¹ Shofi Nur. 2019. *Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik*. Pena Justisia; Media Komunikasi dan Kajian Hukum. Vol. 18

- a. Menanggung berbagai bentuk pembayaran yang jumlah dan cara ditetapkan dalam keputusan pemberian hak;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan serta perjanjian yang berlaku;
- c. Memelihara tanah dan bangunan serta tetap menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Mengembalikan tanah atau bangunan yang diberikan dengan status Hak Guna Bangunan kepada negara semestinya, pemegang hak, atau pemegang hak milik bilamana hal tersebut sesudah Hak Guna Bangunan itu dihapus;
- e. Menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional

3. Proses Pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan hanya dapat diajukan oleh pemegang yang berbadan hukum, seperti koperasi, CV, PT, Persero, dan lain-lain. Berikut proses pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunan:

- a. Menyiapkan persyaratan:
 - 1) Syarat Permohonan SK
 - 2) Fotocopy Identitas Pemohon (KTP)
 - 3) Blangko permohonan SK, S.P Fisik
 - 4) S.P Tidak sengketa, S.P Mutlak
 - 5) Dokumen Peruntukan

- 6) Akta pernyataan Notariil
 - 7) Akta pendirian + pengesahan
 - 8) Akta perubahan terakhir + pengesahan
 - 9) Pengesahan
 - 10) Fotocopy NPWP PT
 - 11) NIBerusaha
 - 12) Pertek
 - 13) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)
 - 14) Fotocopy Letter C desa
 - 15) Surat Keterangan Rencana Tata Ruang (SKRT)
 - 16) Akta pelepasan
 - 17) Validasi Pajak Penghasilan (PPH)
 - 18) Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
 - 19) Fotocopy KTP yang melepaskan hak
 - 20) Bilamana sudah bersertipikat, dibuatkan pelapasan hak ke notaris
- b. Mengajukan Permohonan kepada ATR/BPN:

Setelah dokumen-dokumen dipenuhi secara lengkap, tahap selanjutnya ialah membuat permohonan tertulis yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat atau sesuai dengan wilayah atas tanah. Sertakan dokumen-dokumen yang telah dilengkapi dan akan mendapatkan tanda terima berkas dari pihak Kantor Pertanahan.

c. Pemeriksaan kelengkapan data dan tarif:

Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dan kebenaran data fisik serta yuridis dari permohonan yang diajukan. Jika semua data sudah lengkap dan sesuai, maka proses dapat dilanjutkan. Tarif untuk pengurusan ini meliputi biaya kutipan Surat Ukur sebesar Rp 100. 000,00, serta biaya pelayanan pemeriksaan tanah hingga penyusunan panitia perhitungan yang dikenakan sesuai dengan harga satuan biaya khusus. Demikian pula untuk pengukuran dan pemetaan bidang tanah, akan dikenakan biaya berdasarkan harga satuan yang telah ditentukan.

d. Pembuatan risalah pemeriksaan tanah:

Saat permohonan sudah dinyatakan lengkap dan sesuai, akan dilakukan pemeriksaan tanah oleh petugas yang ditugaskan dari Kantor Pertanahan. Hasil dari pemeriksaan ini dituangkan kedalam risalah pemeriksaan tanah.

e. Penerbitan terkait surat keputusan:

Setelah risalah pemeriksaan dinyatakan selesai, akan diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian terkait SHGB. Pemohon dalam hal ini diwajibkan untuk membayar biaya pemasukan setelah menerima adanya keputusan ini dari pihak Kantor Pertanahan.

f. Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat HGB:

Setelah pembayaran dilakukan, SHGB akan dibukukan didalam buku tanah berdasarkan alat bukti hak yang ada dan sesuai. Bilamana sudah masuk pada tahap ini, maka akan diterbitkan SHGB yang dipermohonkan serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

a. Pemberian dan pembatalan SHGB

BPN memiliki tanggung jawab untuk menerbitkan Sertipikat SHGB, yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Sertipikat ini dilengkapi dengan memuat informasi mengenai tanah, bangunan, dan identitas pemegang hak. Selain itu, Sertipikat SHGB dapat dibatalkan jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku. Pembatalan ini dapat dilakukan baik melalui inisiatif kementerian maupun berdasarkan pengaduan masyarakat. Proses penyelesaian sengketa.

b. Proses penyelesaian sengketa

Dalam hal sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki dua model kewenangan: melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Proses penyelesaian di luar pengadilan melibatkan BPN yang dapat bertindak berdasarkan kewenangan kementerian maupun di luar kementerian. Kewenangan ini mencakup kegiatan seperti pengukuran, pendaftaran hak atas tanah, serta penyelesaian konflik yang

melibatkan banyak pihak atau yang bernilai tinggi dalam aspek budaya, ekonomi, dan kepentingan umum.

D. Tinjauan Umum Tentang Kasus

Diketahui bahwasanya semua jenis pengurusan dalam Kantor BPN telah diatur dalam peraturannya masing-masing. Namun diketahui masih adanya oknum yang mencoba menyalahi aturan yang telah ditetapkan pemerintah. Salah satunya adalah Tindak Pidana Korupsi. Dalam hal ini oknum yang sebagai pegawai kantor yang berstatus Aparatur Sipil Negara (ASN) mampu menyalahgunakan jabatannya dalam hal pemerasan kepada pemohon terkait pengurusan SHGB. Bahwa oknum tersebut telah menjajikan penyelesaian pengurusan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) lebih cepat dari biasanya, namun dalam kurun waktu 6 bulan belum ada hasilnya. Diketahui juga oknum tersebut meminta uang sebesar Rp 85.000.000 dari korban sebagai pemohon.³² Tentunya permintaan oknum tersebut diluar batas kewajaran jika merujuk pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN. Dalam PP ini, ditetapkan tentang berbagai jenis penerimaan negara bukan pajak yang diterima oleh Kementerian ATR/BPN, serta tarif yang dikenakan untuk layanan yang diberikan oleh instansi tersebut. Penerimaan negara bukan pajak ini umumnya berasal dari berbagai layanan administrasi pertanahan yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN. Oknum

³² Muhammad Aminudin. 22 Februari. 2023. *Op cit*

tersebut merupakan Aparatur Sipil Negara (ASN) yang seharusnya menjadi teladan bagi masyarakat. Namun, ia telah menyalahgunakan kewenangannya ketika menjabat sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran (PHP) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang.

Pada hal ini perbuatan oknum tersebut melibatkan jabatan yang mana hal tersebut menjadi *Legal Issue* atas permasalahan Tindak Pidana Korupsi ini. Penyalahgunaan jabatan pada Pasal 2 dan Pasal 3 UU Nomor 20 Tahun 2001 mengatur tentang pemberantasan tindakan korupsi yang melibatkan penyelenggara negara atau pejabat publik yang menyalahgunakan kekuasaan atau wewenangnya untuk keuntungan pribadi atau pihak lain, yang menyebabkan kerugian pada keuangan negara atau perekonomian negara. Dengan adanya permasalahan tersebut perlu adanya pencegahan guna untuk tidak adanya kasus serupa yang dapat merugikan instansi maupun keuangan negara.

Pemohon yang merasa bahwa pengurusan sertipikat tidak kunjung selesai ini, terus menanyakan sampai mana prosesnya. Dengan berbagai alasan yang salah satunya oknum tersebut menunggu cicilan uang yang belum disetorkan pemohon tersebut. Merasa tak kunjung selesai juga setelah menyetor uang, tiba waktunya yang dimana pemohon merasa dirugikan dan siap melaporkan hal ini ke pihak yang berwajib yakni kepolisian. Kepolisian Resort Kota Malang dengan senantiasa menerima laporan yang masuk terkait kasus ini.

Pada 20 Februari 2023 pelaporan tersebut, setelah dimintai keterangan dan lain-lain maka dari itu polisi dan pelapor yakni sebagai pemohon, menyusun strategi untuk menangkap basah oknum tersebut. Sekitar pukul 09.00 pagi petugas Polresta Malang melakukan Operasi Tangkap Tangan (OTT) dengan barang bukti uang sebesar Rp 40.000.000 secara tunai kepada oknum tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang atas dugaan kasus pemerasan kepada salah seorang pemohon pengurusan SHGB.

Setelah dilakukan pemeriksaan keterangan oleh beberapa pihak yang berkaitan, oknum tersebut dititipkannya ke Lapas Kelas 1 Lowokwaru Malang dengan dikenai Pasal 11 Jo Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Pasal 55 Ayat (1) ke 1 KUHP, Jo Pasal 193 Ayat 1 Jo Pasal 197 KUHP, dengan menjatuhkan hukuman penjara selama 1 tahun dan 4 bulan serta denda sebesar Rp 50.000.000 dengan ketentuan mengganti kerugian juga terhadap Pemohon yang mengajukan laporan yakni sebagai pelapor.

E. Tinjauan Umum Tentang Profil Kepolisian Resort Kota Malang

1. Identitas

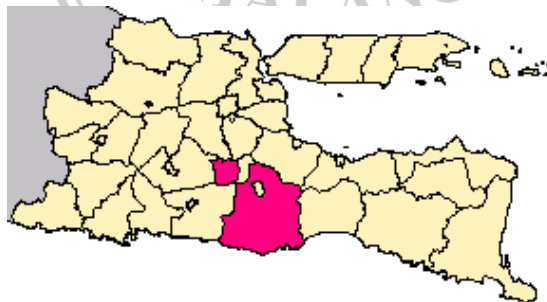
Polresta Malang yang beralamat di Jl. jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 19 Malang. Polres Malang saat ini dipimpin oleh AKBP Putu Kholis Aryana, S.I.K. menggantikan AKBP Ferli Hidayat, S.H., S.I.K., M.H.. Dalam rangka Pembangunan Zona Integritas Polres Malang telah

mendapatkan predikat Wilayah Bebas dari Korupsi (WBK) dan Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani (WBBM). Sesuai program Pemerintah yang telah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 81 Tahun 2010 tentang Grand Design Reformasi Birokrasi yang mengatur pelaksanaan program reformasi birokrasi.

POLRESTA Malang membawahi 5 POLSEK di Malang yaitu meliputi POLSEK Blimbing, POLSEK Klojen, POLSEK Sukun, POLSEK Kedungkandang, POLSEK Karangploso. Kelima POLSEK tersebut dibawah oleh POLRESTA Malang yang agar membantu dalam melaksanakan tugas pokok dari kepolisian untuk menyelenggarakan keamanan dan ketertiban pada masyarakat, dan membantu memberikan pelayanan kepada masyarakat.³³

2. Letak Geografis

Lampiran Gambar 1. Peta wilayah Yuridiksi Polresta Malang



³³ Polresta Malang Kota. 2021. *Profil Polresta Malang Kota*. TB News. Tribrata Aktual & Fakual. Diakses pada 06 Desember 2025 <https://tribratanews.malangkota.jatim.polri.go.id/profil/>

3. Visi dan Misi

1) VISI

Terwujudnya pelayanan kantibnas prima, tegaknya hukum dan keamanan mantap serta terjalinnya sinergi polisional yang proaktif di wilayah hukum Polres Malang Kota.

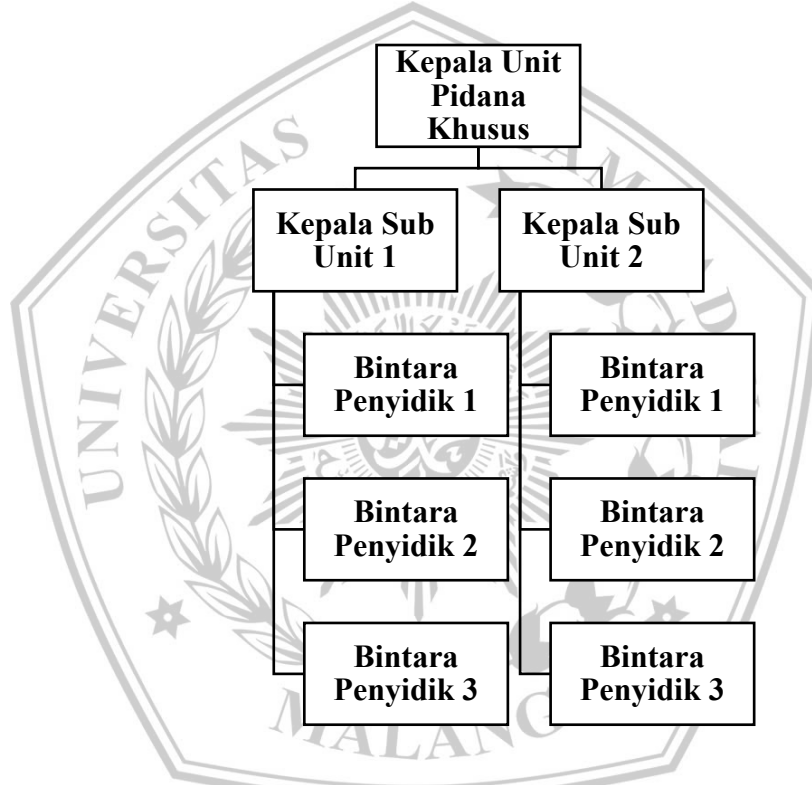
2) MISI

- a. Melaksanakan deteksi dini dan peringatan dini melalui kegiatan/operasi penyelidikan, pengamanan dan penggalangan;
- b. Memberikan perlindungan, pengayoman dan pelayanan secara mudah, responsif, tidak deskriminatif dan tidak membebani masyarakat;
- c. Menjaga kanseltibcar lintas arus orang dan barang;
- d. Menjamin keberhasilan penanggulangan gangguan keamanan dalam negeri;
- e. Mengembangkan pemolisian dalam masyarakat yang berbasis pada masyarakat patuh hukum;
- f. Menegakkan hukum secara professional, obyektif, proporsional, transparan dan akuntabel untuk menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan;
- g. Mengelola secara professional, transparan, akuntabel dan modern seluruh sumber daya Polri guna mendukung operasional tugas pokok Polres Malang Kota;

- h. Membangun kerja sama dan sinergi dengan lembaga/instansi terkait dan seluruh komponen masyarakat dalam rangka memelihara keamanan dalam negeri.

4. Struktur Unit Pidana Khusus dan Fungsi

Bagan 1. Struktur Unit Pidana Khusus Kepolisian Resort Kota Malang



Unit pidana khusus termasuk kedalam seksi satreskrim. Satuan Reserse Kriminal (Satreskrim) memiliki tugas utama untuk membina dan melaksanakan kegiatan penyelidikan serta penyidikan terhadap tindak pidana. Tugas ini meliputi fungsi identifikasi dalam rangka penegakan hukum, serta melakukan koordinasi dan pengawasan terhadap operasional dan administrasi penyidikan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS)

sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, Kasat Reskrim dibantu oleh Kepala Unit (Kanit) dan Kepala Subunit (Kasubnit). Kasat Reskrim Polres bertanggung jawab dalam pelaksanaan tugasnya kepada Kapolres, dan dalam kegiatan sehari-hari berada di bawah kendali Wakil Kapolres (Waka Polres).

